

Bebauungsplan "Mühlenweg", Gemeinde Brietz

Begründung

1. Anlaß und Erfordernis

Für das betreffende Plangebiet westlich des "Mühlenweges" besteht eine Nachfrage nach Baugrundstücken für den Eigenheimbau.

Die Nähe zum Mittelzentrum Salzwedel und das sich entwickelnde Gewerbegebiet in Brietz garantieren eine gute Erreichbarkeit der vorhandenen und zukünftigen Arbeitsstätten.

Es liegen für dieses Gebiet 6 Bauanträge in der Gemeinde vor. Damit wäre das Gebiet bereits voll ausgelastet. Um diesen Bauwünschen gerecht werden zu können, läßt die Gemeinde Brietz einen Bebauungsplan erarbeiten.

Eine Nutzung der wenigen Baulücken im Ort ist nicht möglich, da diese Privatbesitz sind und ein Verkauf nicht vorgesehen ist. Außerdem wäre der Bedarf an Baugrundstücken auch damit allein nicht abgedeckt.

2. Grundlagen der Planung, Weiterführung

Der Bebauungsplan dient der Deckung des Bedarfs an Bauland für den Eigenheimbau.

Da die Gemeinde Brietz noch nicht über einen genehmigten Flächennutzungsplan verfügt, wird der Bebauungsplan, gemäß § 246 a BauGB vorgezogen.

Die Planung erfolgt auf der Grundlage von Vermessungsunterlagen des Vermessungsbüros Kairies, Salzwedel.

Nach Genehmigung des Bebauungsplanes und erfolgter Baureifmachung der Planflächen werden die öffentlichen Flächen (Verkehrswege, Ausgleichflächen Bepflanzung) zugunsten der Gemeinde herausgemessen und das Bauland, entsprechend den Wünschen der Bauherren, parzelliert und an diese veräußert.

3. Lage

Die Gemeinde Brietz befindet sich im Nordwesten des Landkreises Salzwedel, ca. 4 Kilometer von Salzwedel entfernt.

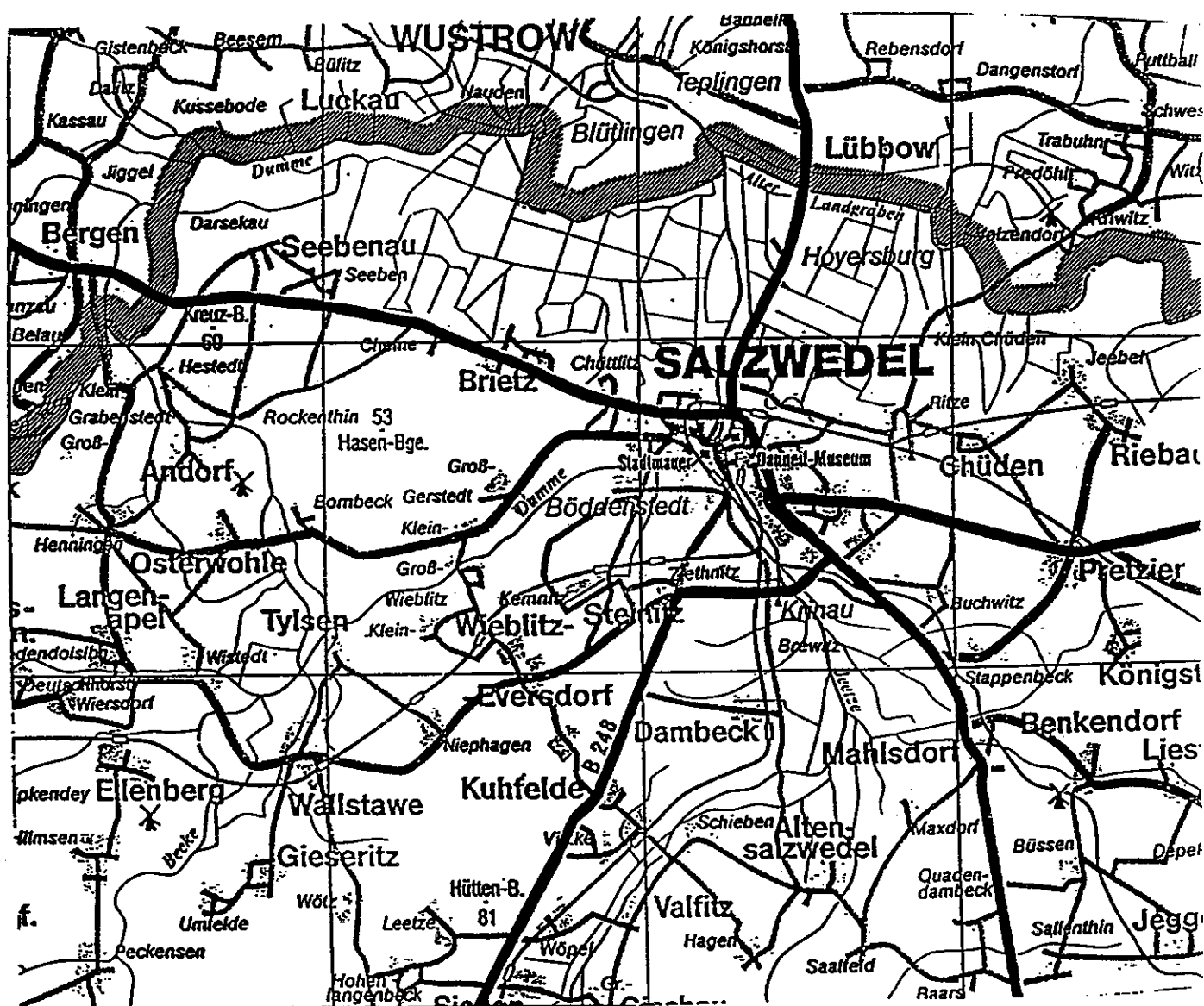
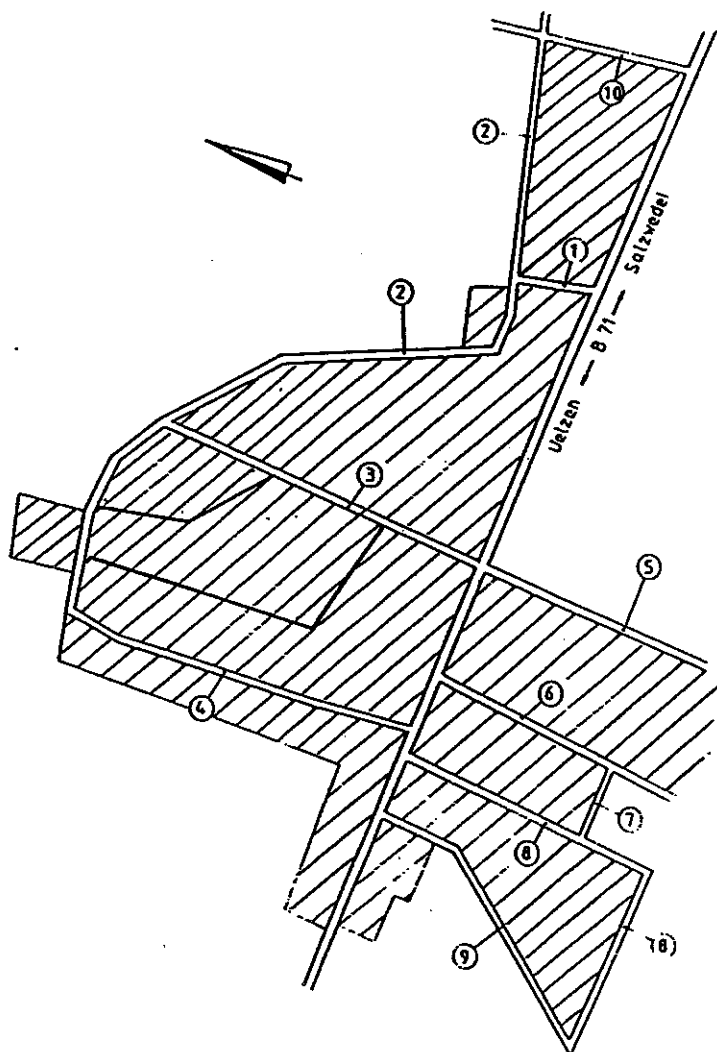


Abb. 1: Territoriale Übersicht

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand, westlich des "Mühlenweges". Ein Ortszentrum im räumlichen Sinne besitzt Brietz nicht.



- ① Schulstraße
- ② Steindamm
- ③ Schaperdamm
- ④ Alter Hof
- ⑤ Gerstedter Weg
- ⑥ Duffischer Weg
- ⑦ Am Wald
- ⑧ Sandberg
- ⑨ Achterstraße
- ⑩ Mühlenweg

ORTSÜBERSICHTSPLAN BRIETZ

Abb. 2: Ortsübersichtsplan

4. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden - durch eine angrenzende Ackerfläche
- im Westen - durch angrenzende Wohnbebauung
- im Süden - durch den "Steindamm"
- im Osten - durch den "Mühlenweg".

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,75 ha.

5. Städtebauliches Konzept, verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt an bereits vorhandene Wohnbebauung und soll deshalb von seinem Charakter her als allgemeines Wohngebiet (WA), gemäß § 4 BauNVO, ausgewiesen werden.

Die verkehrstechnische Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße mit Wendekammer ("Wiesenweg"), die zwischen den Bebauungsreihen liegt. Vom "Wiesenweg" aus sind auch die Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken anzuordnen.

Die Stichstraße soll ausschließlich Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion haben. Sie sollte daher im Sinne des verkehrsberuhigten Wohnbereiches als Mischverkehrsfläche ausgebaut und gestaltet werden. Damit kann die multifunktionale Nutzung (Fahrverkehr, Fußgängerverkehr, Spiel und Aufenthalt) sichergestellt werden. Weitere Einzelheiten bleiben der konkreten Ausbauplanung überlassen.

Nach Verlegung aller Versorgungsleitungen sollen die neu anzulegenden Verkehrsflächen, entsprechend der EAE 85, ausgebaut werden.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund dessen, daß eine Wohnnutzung der angrenzenden Bebauung bereits vorgegeben ist, wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die das Wohnen störenden Betriebe sollen ausgeschlossen werden, kleinere Handwerks- und Gewerbetreibende, die die Dorfstruktur unterstreichen und zur Verbesserung der Infrastruktur beitragen, können ausnahmsweise zugelassen werden.

Es wurde für alle Grundstücke des Bebauungsgebietes eine Grundflächenzahl von 0,35 vorgegeben. Diese Grundflächenzahl gibt den privaten Bauherren genügend Spielraum für die bauliche Gestaltung auf den Grundstücken und sichert gleichzeitig Freiräume, entsprechend der dörflichen Lage, in ausreichender Größe.

Ausgehend vom angrenzenden Baubestand wird eine eingeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt.

Die gestalterischen Bauvorschriften orientieren sich an herkömmlichen, für die Gemeinde Brietz typischen, Dachformen und Materialien. Diese Festsetzungen beschränken sich auf ein Mindestmaß, so daß sie den Gestaltungswillen der Bauherren kaum einschränken werden, aber die dörflichen Gestaltungsformen beibehalten helfen.

Durch die Begrenzung der Traufhöhen wird verhindert, daß in dem Bebauungsgebiet unmaßstäbliche Gebäude entstehen. Die gestalterischen Festsetzungen sind als Anlage I der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

7. Öffentliche Parkplätze

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes machen sich öffentliche Parkflächen nicht erforderlich.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst zu schaffen.

8. Öffentlicher Spielplatz

Die geringe Größe des Plangebietes sowie deren Lage am Ortsrand in unmittelbarer Wald- und Wiesenfläche lassen den Kindern genügend Freiraum für ihre Aktivitäten.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie, Trinkwasser und Gas sowie die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über einen Anschluß an das vorhandene Netz.

Die Voraussetzungen dafür wurden durch den jeweiligen Versorgungsträger bereits geschaffen.

Sämtliche Ver- und Entsorgungstrassen sind im öffentlichen Straßenraum, entsprechend den Angaben der EAE 85, zu planen. Für die jeweils zuständigen Versorgungsträger stehen im öffentlichen Verkehrsraum die Trassen, entsprechend EAE 85 bzw. der DIN 1998, zur Verfügung. Diese sind einzuhalten.

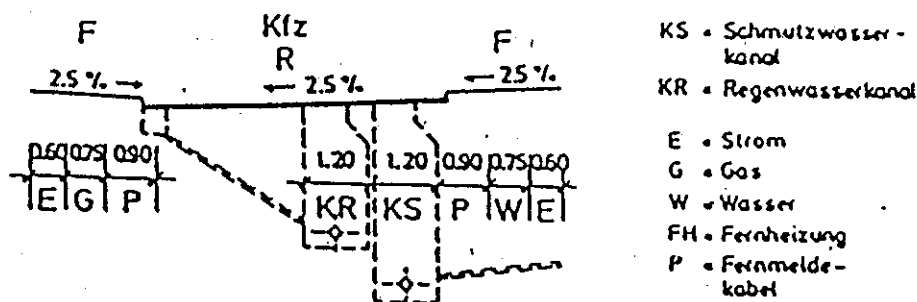


Abb. 4: Anordnung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum, entsprechend DIN 1998

Geh- und Leitungsrechte sind auf privaten Grundstücken nicht erforderlich.

Die Regenwasserableitung für die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über ein neu zu verlegendes Regenentwässerungssystem. Das Regenwasser der Grundstücke selbst ist auf diesen zu versickern.

Für die Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung ist der VKWA Salzwedel, entsprechend der Wasserversorgungssatzung vom 30. September 1991 und der Abwasserbeseitigungssatzung vom 29. Oktober 1992, zuständig.

Das Schmutzwasser wird getrennt vom Regenwasser abgeführt.

Folgende wasserwirtschaftlichen Belange sind zu berücksichtigen:

1. Grundlage für die weitere Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung und die schadlose Ableitung von Schmutzwasser.
2. Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Wasserversorgungsnetz zu erfolgen.
3. Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuführen.
4. Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bei der zuständigen Wasserbehörde auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes einzuholen.

10. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt; Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Da die Durchführung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf die Umwelt hat, sind die Belange des Umweltschutzes, wie Reinhaltung der Gewässer, Erhaltung vorhandener Bepflanzung, Reinhaltung der Luft, Lärmbekämpfung und Abfallbeseitigung, zu berücksichtigen.

1. Reinhaltung der Gewässer

Auf der Grundlage der Stellungnahme des Umweltamtes des Landkreises und des Regierungspräsidiums Magdeburg befindet sich das Plangebiet nicht in einem Wassereinzugsgebiet. Das Schmutzwasser wird über die entsprechende Kanalisation abgeführt. Eine Gefährdung des Grundwassers von dieser Seite wird somit also ausgeschlossen.

2. Erhaltung vorhandener Bepflanzung

Im Interesse des Umweltschutzes sollen alle vorhandenen Anpflanzungen erhalten werden.

3. Reinhaltung der Luft

Schädliche Auswirkungen auf die Luft sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten, da es sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) handelt.

4. Lärmbekämpfung

Schädliche Auswirkungen auf die Umwelt durch Geräusche sind nicht zu erwarten, da es sich beim Plangebiet um ein allgemeines Wohngebiet (WA) handelt.

5. Abfallbeseitigung

Eine gesonderte Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Abfälle ist erforderlich. Dies soll durch den Anschluß an die zentrale Abfallversorgung des Landkreises Salzwedel erfolgen. Mit Sonderabfällen ist bedingt durch die Aufgabe des Plangebietes nicht zu rechnen.

6. Naturschutz/Landschaftspflege

Alle Maßnahmen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich beeinträchtigen, sollen soweit wie möglich vermieden werden.

Für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, sind Ausgleichmaßnahmen durchzuführen.

Das Plangebiet umfaßt eine Größe von ca. 7.500 m². Die Nettofläche für die Bebauung beträgt ca. 6.040 m². Daraus resultiert eine mögliche überbaute Fläche für 6 Einfamilienhäuser, incl. Carport und Zufahrt von ca. 2.100 m². Durch die Inanspruchnahme von ca. 2.450 m² Grünland tritt eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes ein. Folgende Maßnahmen zur Verringerung und Ausgleich der Beeinträchtigungen sollen ausgeführt werden:

1. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Dadurch wird wie vorher das Niederschlagswasser dem Grundwasser zugeführt. Somit tritt kein erheblicher Eingriff in den Grundwasserhaushalt auf.
2. Befestigung aller Verkehrsflächen mit einer Pflasterart, welche die Wasserdurchlässigkeit gewährleistet (keine enfugige Verlegung).
3. Es werden 67 großkronige, einheimische Laubbäume angepflanzt.
Der nördliche und westliche Schutzstreifen des Plangebietes (3 m breit) wird begrünt (450 m²).
Des weiteren ist eine intensive Begrünung der Hausgärten zu erwarten (ca. 3.000 m²).

Anlage I

Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan "Mühlenweg" Gemeinde Brietz

§ 1 - Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß (auch Doppelhäuser) sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die § 4 Abs. 2 BauNVO entsprechen, zulässig.

§ 2 - Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Traufhöhe wird als Höchstwert über dem Bezugspunkt der durchschnittlichen Höhe der Erschließungsstraßen mit + 4,00 m festgesetzt.

§ 3 - Überbaubare Grundstücksfläche

Die unter Beachtung der Grundflächenzahl (GRZ) überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bezeichnet.

Garagen dürfen außerhalb der Baugrenzen bis auf 3 m an die jeweils nördlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

§ 4 - Bepflanzung

Es sind an den mit Anpflanzgebot für Einzelbäume gekennzeichneten Stellen einheimische großkronige Laubbäume zu pflanzen.

§ 5 - Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Anlage II zum Bebauungsplan "Mühlenweg"

Gestalterische Festsetzungen

- Höhenfestlegung

Die Oberkante der geplanten Erschließungsstraßen wird als Nullhöhe angenommen. Die Geländehöhe der Grundstücke darf nicht unter Oberkante Straße bzw. Gehweg liegen.

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden darf max. 0,85 m über OK Erschließungsstraßen betragen.

Die Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachfläche darf max. 4,00 m über Nullhöhe betragen.

- Dächer

Dachneigung: Die Dachneigung soll zwischen 28° und 49° betragen.

Dachform: Zulässig sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Bei Nebengebäuden sind auch Pultdächer zulässig.

Dachdeckung: Für die Dachdeckung der Hauptgebäude (Wohn- oder Geschäftsgebäude) sind nur Dachziegel/Dachpfannen in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit zulässig. Für Nebengebäude sind auch Wellplatten "Berliner Welle" in den o. g. Farben zulässig. Zugelassen sind auch in die Dachdeckung integrierte Sonnenkollektoren.

- Dachaufbauten

Dachgauben von Wohngebäuden sind nur bis zu einer Länge von 50 % der Trauflänge zulässig. Bei mehreren Gauben darf die Summe der Baubenlängen ebenfalls 50 % der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Giebel muß mindestens 1,20 m betragen. Für Dachaufbauten sind auch patinierende Metalle wie Zink, Blei und Kupfer zulässig.

- Abstandsflächen, Grenzabstände

Für Abstandsflächen und Grenzabstände von Gebäuden und baulichen Anlagen gilt der § 6 der Bauordnung der Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen vom 01.08.1990.

- Zäune/Hecken

Die an Straßen angrenzenden Grundstücksseiten sind mit Zäunen aus Holz, Kunststoff oder Metall (kein Maschendraht) bis 1,00 m hoch oder mit Hecken bis 1,50 m hoch oder in Kombination Zaun/Hecke abzugrenzen. An allen anderen Grundstücksseiten sind auch Zäune aus Maschendraht bis 1,50 m hoch gestattet. Heckenanpflanzungen sind an allen Grundstücksseiten zulässig.